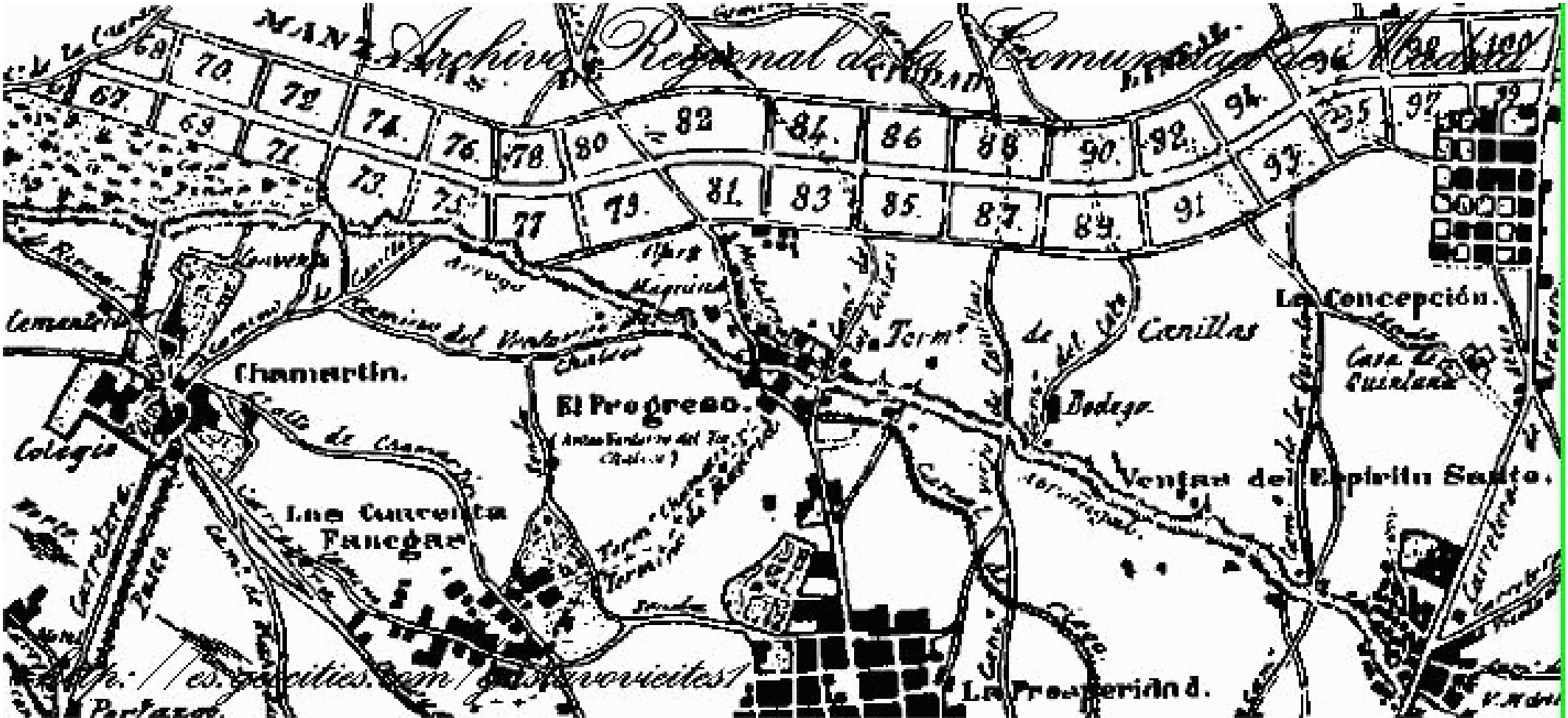
9.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN EGIKARITZEA ETA KUDEAKETA

9.1.- Jarduketa motak

9.2.- Egikaritze unitateak

9.3.-Urbanizatze kargak. Eragile urbanizatzailea. Urbanizatzeko jarduketa programak

9.4.- Jarduketa sistemak



9.1.- JARDUKETA MOTAK

1) Jarduketa isolatuak
2) Zuzkidura – jarduketak
3) Jarduketa integratuak
4) Sistema orokorren eta Tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak

1) 136. artikulua. JARDUKETA ISOLATUAK

Lege honetan aurreikusitako ondorioetarako, kasu batzuetan egindako eraikitze-jarduketak joko dira jarduketa isolatutzat, hain zuzen ere kasu hauetakoak:

a) **Lehendik dauden orubeak**, baldin eta horiek urbanizatzea hirigintzako antolamenduak egokitzat eta nahikotzat jo badu eraikitzeko. Alabaina, hiri-lurzoru finkatuaren kategoriaren barruan orubeok duten kontsiderazioa kontuan izan behar bada ere, proindibiso araubidea duten orubeak birpartzelatu egin ahal izango dira. Horretarako, gutxienez jabetza-kuotaren % 50 ordezkatzen duen edozein jabekidek egin beharko du eskaera, eta bipartzelatzeak ez du gaindituko orobearen eremua.

b) **Partzela eraikigarriak**, baldin eta horiek orube bihurtzeak, eraiki aurretik edo aldi berean, 195. artikuluan ezarritakoaren araberako **urbanizatze-obra osagarriak egitea** baino ez badu eskatzen.

2) 137. artikulua. ZUZKIDURA-JARDUKETAK

Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira zuzkidura-jarduketatzat: **hirigintza eraikigarritasuna handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatugabean zuzkidura-karga gauzatzera zuzendutako jarduketak**.

3) 138. artikulua. JARDUKETA INTEGRATUAK

1. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira jarduketa integratutzat: **urbanizazio bidez finkatu gabeko hiru-lurzoruaren barruan eta lurzoru urbanizagarriaren barruan**, egikaritze isolatuek baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lursailetan egiten direnak, urbanizatzeko jarduketa-programa bakar baten arabera orube bat edo batzuk sortzeko. Jarduketa horiek egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez gauzatu beharko dira egikaritze publikoz edo pribatuz, baita egikaritze-jarduketak antolamendu-eremu ezberdinei dagozkien kasuan ere.

2. Sistema orokorren sareetako **zuzkidura publikoetarako beharrezkoak diren lurzorua eta eskubideak** jarduketa integratuetan sartu ahal izango dira edo jarduketa horiei atxiki, **doan lortzeko** eta, hala badagokio, zuzkidura horien **egikaritzea finantzatzeko**.

3. Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzoruan, **jarduketaren funtzionaltasunerako aurreikusi gabeko tokiko sistemen sareko beste zuzkidura batzuk ere sartu edo atxiki ahal izango dira** egikaritze-unitatean, aurretiaz arrazoiak emanda, betiere zuzkidurok egikaritzeko beharrezkoa den lurzorua eta eskubideak doan lortze aldera.

4) 139. artikulua. SISTEMA OROKOREN ETA TOKIKO SISTEMEN SAREETAKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK EGIKARITZEKO JARDUKETAK

Lege honen ondorioetarako, sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketatzat honako hauek hartuko dira: **zuzenean egikaritu daitezkeen eta ukitutako lurzorua eta eskubideak desjabetze bidez lortu beharra daukaten jarduketak**, lurzoru, ondasun eta eskubideok ez egotearren aurreko artikuluaren arabera jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita.

9.2.- EGIKARITZE-UNITATEAK

143. artikulua. EGIKARITZE-UNITATEAK

1. Egikaritze-unitateek **hirigintza-jarduketa baten espazioa osatzen dute**. Unitateotan, beharrezko zuzkidura-lurzoruak eta jarduketaren ondorioz orube bihurtuko diren partzela eraikigarriak sartu beharko dira.

2. **Urbanizatzeko jarduketa-programak egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez egikarituko dira.**

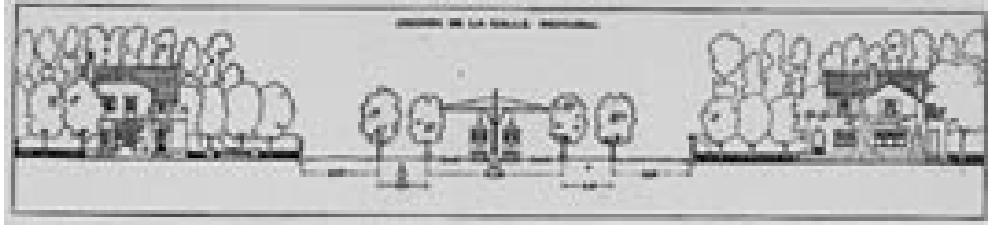
144. artikulua. EGIKARITZE-UNITATEAK MUGATZEKO BALDINTZAK

1. Egikaritze-unitateen mugaketa, zehazki, unitatearen azalera osoa **laga, era ekitatiboan banatu eta urbanizatzeko eginbeharrak batera bete ahal izateko** moduan egin beharko da. Horretarako, baldintza hauek bete beharko ditu mugaketak:
a) Beren neurriengatik eta antolamenduaren eta urbanizazioaren ezaugarriengatik, lege honen, plangintzaren eta urbanizatzeko jarduketa-programen ondorio diren **lurzoru-lagapenak bereganatzeko gai izan behar dute.**
b) Urbanizatzeak dakartzan **onurak eta kargak modu ekitatiboan banatu ahal izatea** bermatu behar dute.
c) Jarduketaren autonomia ikuspegi teknikotik eta ekonomikotik justifikatzeko **nahikoa entitate izan behar dute**.

2. Antolamendua egikaritzearen **onurak eta kargak modu ekitatiboan banatu ahal izatea bermatzeko, ezin izango da** egikaritze-unitaterik mugatu hiri-lurzoruko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, baldin eta area eta sektore horien hirigintza-eraikigarritasunak eta kasuan kasuko antolamendu-eremu, **-area edo -sektorearen batez besteko hirigintza-eraikigarritasunak % 5 baino gehiagoko aldea badute beren artean**. Eraikigarritasun-alde horiek ez dute sekula kalte-ordainerako eskubiderik eragingo, eta ez dira erabiliko konpentsatzeko edo eskualdatzeko.

3. Ezin izango da egikaritze-unitaterik mugatu **nahitaez eta doan lagatzeko lursailen** inguruan, baldin eta lursail horiei dagokien **zatia sartzen ez bada unitateetan**.

4. Egikaritze-unitateek **etenak izan ditzakete hiri-lurzoruan**. **Egikaritze-unitateetan sartutako hiri-lurzoruak hiri-lurzoru finkatugabe izaera eduki beharko du.**

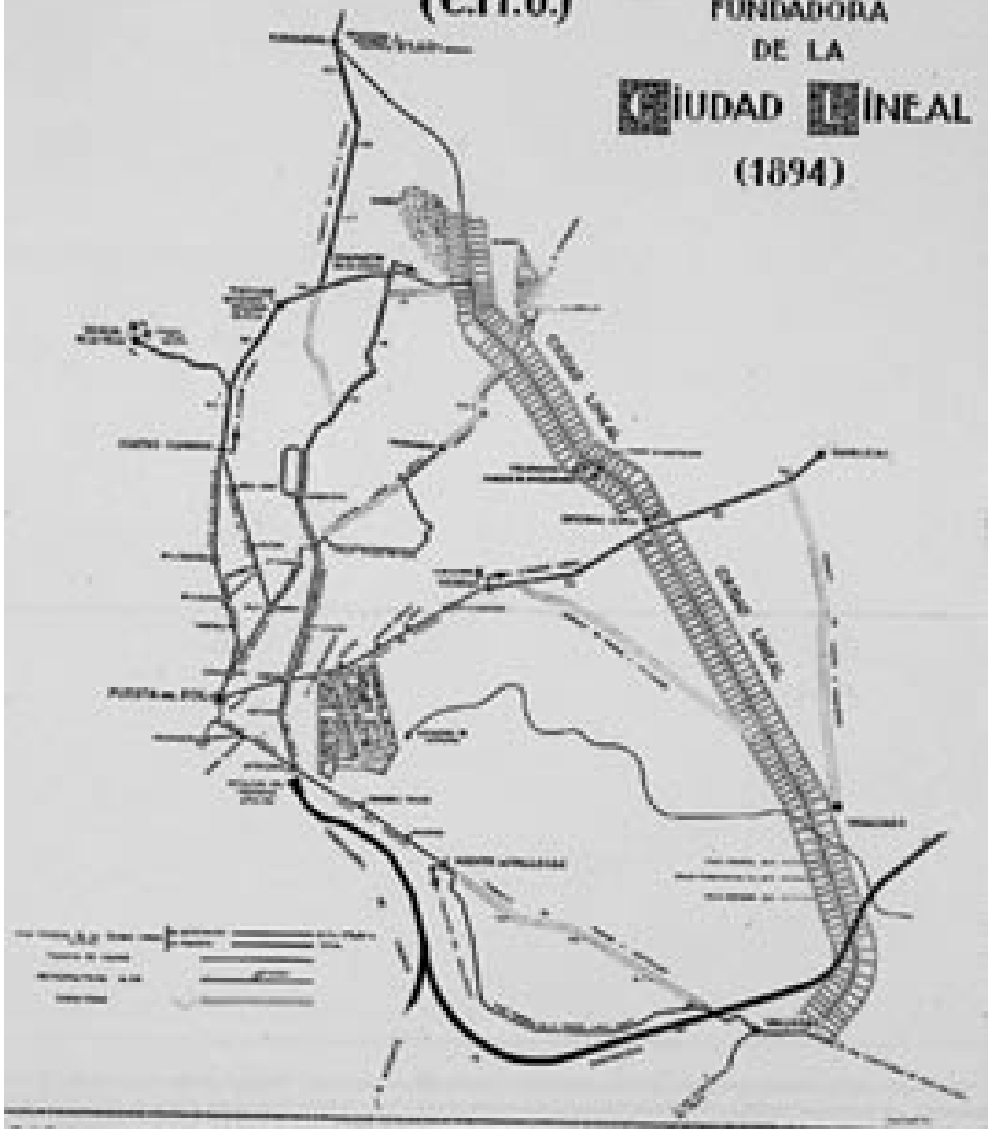


COMPAÑÍA MADRILEÑA DE URBANIZACIÓN (C.M.U.)

FUNDADORA DE LA

CIUDAD LINEAL

(1894)



PARA CADA FAMILIA UNA CASA; EN CADA CASA UNA HUERTA Y UN JARDIN

LA CIUDAD LINEAL ES LA FORMULA DE LA ARQUITECTURA RACIONAL DE LAS CIUDADES

9.3.-URBANIZATZE KARGAK

147. artikulua. URBANIZATZE-KARGAK. KONTZEPTUA

1. Egikaritze-unitate batean sartutako lursailen jabeen kargukoak diren urbanizatze-kargak, honako kontzeptu hauei dagozkien guztiak dira:

a) **Bidegintzako obrak.** Besteak beste, hauek sartuko dira betiere: galtzada berdintzea, finkatzea eta zolatzea; espaloiak egitea eta zintarriak jartzea –hor sartuko dira mugikortasun urria duten pertsonak ibili ahal izateko beharrezko obrak ere–; eta bideen eta espaloien lurpean zerbitzuetarako kanalizazioak egitea.

b) **Saneamenduko obrak**. Besteak beste, hauek eraikiko dira, egikaritze-unitateari dagokion proportzioan: kolektore orokorrak eta partzialak, harguneak, estoldak, euri-uren hustubideak eta ur-araztegiak.

c) **Zerbitzu publikoak instalatu eta abian jartzeko obrak**. Alde batetik, ur-hornidurako zerbitzuak, besteak beste hauek: edateko ura etxera eramatea, ureztatzea eta suteen aurkako ur-ahoak jartzea; bestetik, energia hornitzeko zerbitzuak, besteak beste hauek: energia eraman, banatzeko eraldatu eta banatzea; eta azkenik, argiteria publikoa, telefonozko komunikazioa eta antolamenduan aurreikusitako gainerakoak.

d) **Lorategiak egiteko eta zuhaitzak landatzeko obrak**; eta, halaber, hiriguneak, parkeak, lorategiak eta bide publikoak altzariz hornitzekoak.

e) **Proiektu teknikoak idaztea**, bai eta antolamendu xehaturako beharrezkoak diren garapen-plangintzako tresnak eta urbanizazio- eta birpartzelatze-proiektuak tramitatzerakoan nahitaezkoak diren iragarkiak argitaratzea.

f) **Urbanizatzeko jarduketaren sustapen- eta kudeaketa-gastuak**. Hor sartuko da eragile urbanizatzailearen enpresa-onura ere, hala dagokionean eta lege honetako 150.a artikuluan zehaztutako zenbatekoan.

g) Jabe batzuei edo eskubideen titular batzuei –errentamendu eskubideak ere hor sartuta–, **beste bizileku bat emateko eta jarduerak berriro instalatzeko, lege honen arabera dagozkien kalte-ordainak eta gastuak**. Zehazki kasu hauetan aplikatuko da: antolamendua egikaritzearen ondorioz eraitsi behar diren etxe eta eraikinen kasuan, eta plangintzarekin bat ez etortzearren desagertu behar duten landaketa, obra eta instalazioen kasuan.

h) Horiez gain, egikaritu behar den hirigintza-antolamenduan edo jarduketa-programan berariaz aurreikusten bada, baita ondorengoak ere: **azpiegitura-obrak eta egikaritze- unitateaz kanpoko zerbitzuak, baldin eta beharrezkoak badira** bai unitateko sareak udaleko edo udalez gainetiko sare orokorrekin egokiro lotzeko, bai sareon funtzionalitatea mantentzeko ; eta orobat lursailei ezartzen zaizkien gainerako karga osagarri guztiak.

i) Eragile urbanizatzaileari eta sortutako orubeen jabeei **urbanizazioaren kontserbaziorako dagozkien gastuak**, harik eta **egindako obrak administrazioak jaso arte.**

2. **Sortutako orubeen jabeek** eta, hala behar izanez gero, eragile urbanizatzaileak berak **eskubidea izango dute zerbitzuak laga eta prestatu zituzten erakundeen kargura gastu batzuen ordaina jasotzeko**. Gastuok obra hauek eragindakoak izango dira: edateko uraren hornidura-zerbitzuak lehenengo jartzea eta horiek mantentzea, energia elektrikoaren eta gasaren hornidura eta, hala behar denean, telefonia eta telekomunikazioak. Ordaindu beharreko gastuen zatia, betiere, zerbitzuok emateko arauen eta baldintzen arabera bezeroek ordaindu behar ez dutena izango da. Administrazio jarduleak emandako agiri bidez egiaztatuko dira zerbitzuak jartzeko eta kontserbatzeko kostuak.

3. **Birpartzelazio-prozesu baten parte diren lursail kutsatuak berroneratzeko eta egokitzeko gastuen erantzukizuna , hain zuzen, kutsadura edo aldaketa hori eragin duten pertsona fisikoak edo juridikoak izango dira**, Lurzorua ez Kutsatzeko eta Kutsatutakoa Garbitzeko 1/2005 Legean ezarritakoaren arabera. Alabaina, udalak, egoki iruditzen baldin bazaio, birpartzelazio-erkidegoari agindu ahal izango dio, modu subsidioarion eta behartuta dagoen eta erantzukizuna duen pertsonaren kontura, lursailak garbitzeko eta egokitzeko lanak egitea, eta jarduketa horren kostua urbanizazio-kargatzat hartuko da. Jarduketaren gastuak behartuta dagoen pertsonari ordainaraziko dizkio birpartzelazio-erkidegoak, edo, halakorik ez badago, jarduketa egin beharreko lursailen titularrari, ingurumen-legeriak ezartzen duenari jarraituz.

4. **Udalak**, urbanizatze-kuotak onartzerakoan, **ordainketa urbanizatze-lanak amaitu arte atzeratzea erabaki ahal izango du**, jabe eskatzaileak inguruabar ekonomiko bereziak dituela kontuan hartuta –erregelamenduz ezarriko dira inguruabarrok –.

*** <u>URBANIZATZEKO EGIKARITZE- TRESNAK</u>**

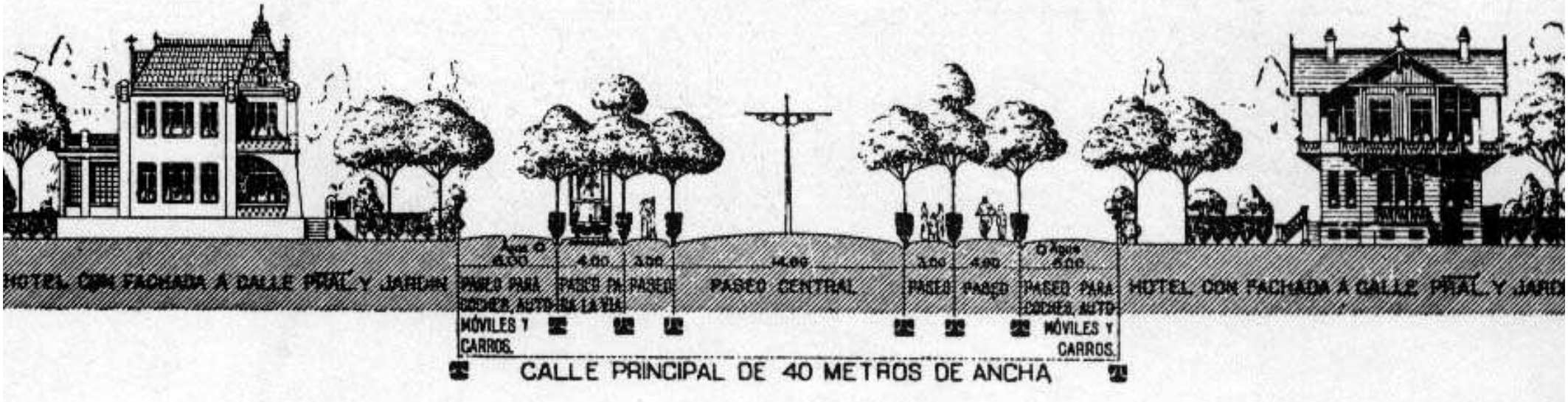
-Urbanizatzeko jarduketa-programak

-Urbanizazio – proiektuak

-Urbanizatze-obra osagarrien proiektuak
(Jarduketa isolatuetan:eraikuntza obraren %5eko edo gutxiagoko kostua duten urbanizatze obrak)

- Obra publiko arrunten eta zuzkidura publikoko obren proiektuak

PERFIL TRANSVERSAL ANTIGUO DE LA CALLE PRINCIPAL EN LA 1ª BARRIADA DE LA CIUDAD LINEAL



148. artikulua. HIRIGINTZA - INTERESEKO ELKARTEAK. KONTZEPTUA

Jarduketa integratu baten barruan dauden **lursailen jabeek hirigintza intereseko elkarte bat osa dezakete,** egikaritze-jarduketan parte hartzeko edo hartan lankide izateko. Elkarte horrek, inola ere, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

1. Ekimenak eragindako azaleraren **% 50 baino gehiago ordezkatzen duten lursailen jabeek osatzea**.

2. **Erabakitzeko ahalmena edukitzea elkartean bildutako jabeen lursailen gainean**.

3. Ekimenak eragindako **gainerako jabeei elkarteko kide izateko eskubidea aitortzea**, elkartea sortutako jabeek dituzten baldintza eta eskubide berekin.

4. **Eraketa eskritura publikoan formalizatuta edukitzea** –estatutuak ere sartuko ditu eskrituran–, eta hirigintza intereseko elkarteen erregistroan izena emanda egotea –kasuan kasuko lurralde historikoko hirigintza-sailean egongo da erregistroa–.

149. artikulua. ERAGILE URBANIZATZAILEA. KONTZEPTUA

1. Eragile urbanizatzailea, hain zuzen, ekimen ekonomikoa erabilita kasuan kasuko **jarduketa integratua egikaritzeko ardura bere gain hartzen duen subjektu publiko edo pribatua da**. Ardura hori, betiere, dena delako urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko esleipetzearen kariaz hartzen du, bere arriskupean eta lege honek ezarritakoaren arabera.

2. Ekimen ekonomikoa erabiltzeko **gaitutako edozein pertsona fisiko zein juridiko izan daiteke eragile urbanizatzaile, dagokion jarduketaren arloan lur jabe izan edo ez**. Nolanahi ere, bete beharrekoa izango da 172. artikuluan xedatutakoa.

3. Eragile urbanizatzailea **lehia librean eta norgehiagoka publikoan aukeratuko da**, salbu eta 160. artikuluan aurreikusitako hitzarmen-sistema erabiltzen bada. Bere lanak administrazio jardulearen zuzendaritza, ikuskaritza eta kontrolpean beteko ditu, horretarako izenpetutako lankidetza-hitzarmenean ezarritako baldintzei lotuta betiere.

Ordenación territorial

- Directrices de ordenación territorial DOT
- Planes Territoriales parciales PTP
- Planes territoriales sectoriales PTS

Ordenación estructural

- Planes estratégicos, masterplan
- Planes Generales de Ordenación Urbana
- Planes de Sectorización y Compatibilización

Ordenación pormenorizada

- Planes Especiales (Ordenación Urbana y otros)
- Planes Parciales

Otros instrumentos

- Estudios de Detalle
- Programas de Actuación Urbanizadora

152. artikulua.

URBANIZATZEKO JARDUKETA - PROGRAMAK. *XEDEA ETA ESPARRUA*

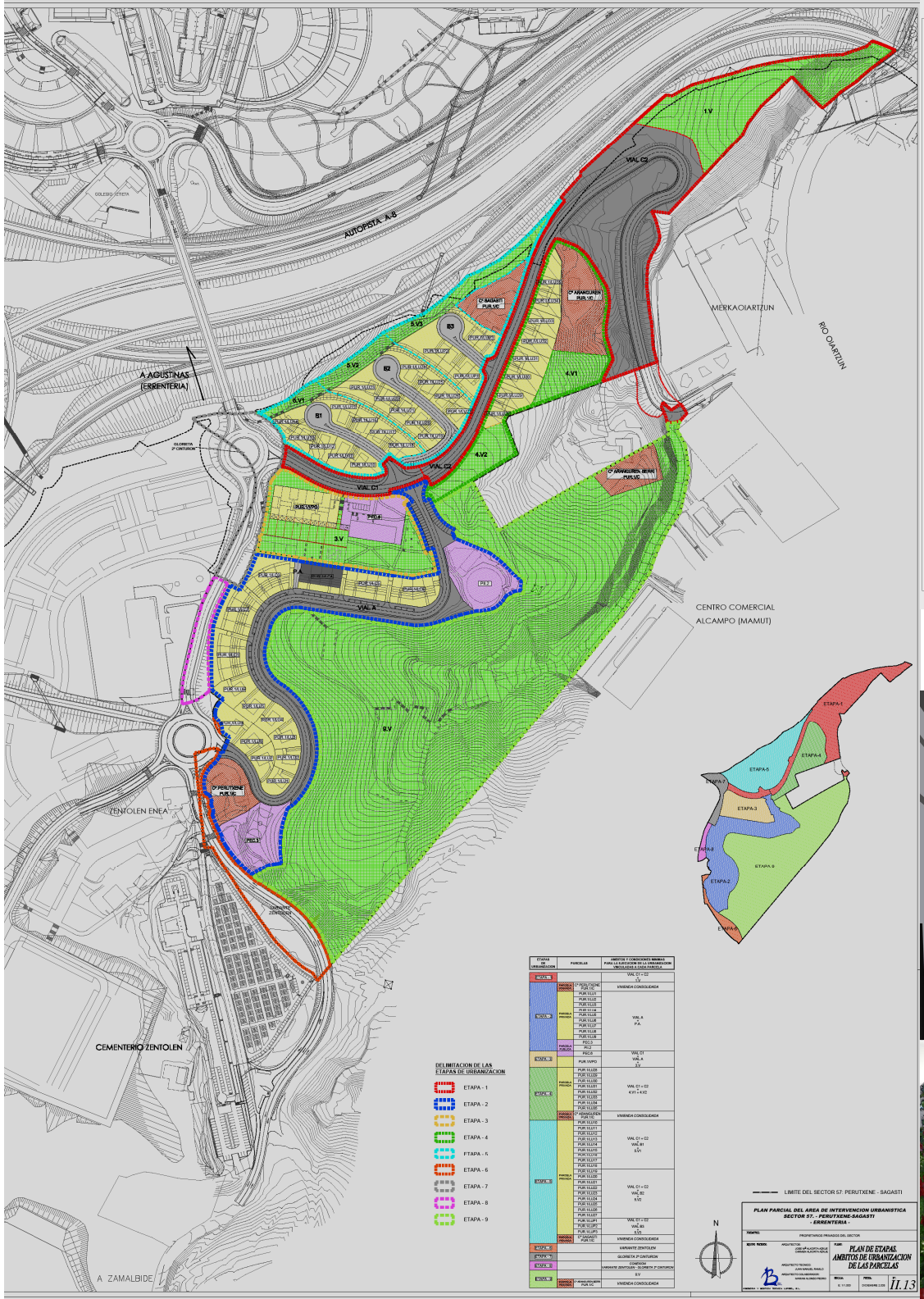
1. Urbanizatzeko jarduketa-programen xedea hau da: **hiri-lurzoru finkatugabean eta lurzoru urbanizagarri sektorekatuan egin beharreko jarduketa integratuen garapena eta egikaritzea, behar bada faseetan, arautzea eta antolatzea**. Horretarako, zehaztapen hauek egingo dituzte:

a) Kasuan kasuko **jarduketa integratuen identifikazioa**; beharrezkoa bada, jarduketon xede den egikaritze-unitatea edo **unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu**.
b) **Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema**.
c) **Jarduera integratuak exekutatzeko zehaztapen** juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolanahi ere, jarduketa horren gutxieneko edukien erregulazioa.
d) **Egin beharreko obra guztiak eta urbanizatze-karga guztiak**, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.
e) **Urbanizazio-obrak eta**, halakorik baldin badago, **eraikuntza-lanak egiteko denboraren programa.**

2. Urbanizatzeko **jarduketa-programek ezin dute, inoiz,** dena delako plangintzan zehazturik datozen **ez egitura-antolamendua ez antolamendu xehatua aldatu**. Hala ere, egikaritze unitateak aldatzeko aukerak hortxe darrai, legean zehazturiko moduan egiten bada.

3. **Jarduketa-programak hirigintza-plana onartzen den aldi berean edo geroago onartuko dira**. Hirigintza-plan horrek programen egikaritzea legitimatuko du, eta programen xede den egikaritze-unitatearen edo unitateen antolamendua edukiko du, hala egiturazkoa nola xehatua.

•Duten eduki teknikoa: Egin beharreko urbanizazio-obrak zehaztu beharko dituzte jarduketa-programek:
-Urbanizazioaren eskema bat (aurre-proiektoa)
- Horniketa zerbitzuen baliabideak justifikatu eta sare berri guztien ezaugarri nagusienak finkatu.
- Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
- Beharrezko azpiegitura eta zuzkidura publikoen osagarria egikaritzea.
- Urbanizazio materialen kalitate memoria.


AUTOPISTA A-8
COLEGIO OTHEIZA
A AGUSTINAS (ERRENTERIA)
GLORIETA 2º CINTURON
MERKAOIARTZUN
RIO OIARTZUN
CENTRO COMERCIAL ALCAMPO (MAMUT)
ZENTOLEN ENEA
CEMENTERIO ZENTOLEN
A ZAMALBIDE
VIAL C1
VIAL C2
VIAL A
1.V
2.V1
2.V2
2.V3
3.V
4.V1
4.V2
5.V
6.V
B1
B2
B3
P.A
PIC1
PIC2
PIC3
PIC4
PUR 1UC
PUR 2UC
PUR 3UC
PUR 4UC
PUR 5UC
PUR 6UC
PUR 7UC
PUR 8UC
PUR 9UC
PUR 10UC
PUR 11UC
PUR 12UC
PUR 13UC
PUR 14UC
PUR 15UC
PUR 16UC
PUR 17UC
PUR 18UC
PUR 19UC
PUR 20UC
PUR

JARDUKETA MOTAK eta JARDUKETA SISTEMAK

•**Jarduketa isolatuak:**Hiri lurzoru finkatua.Urbanizazio nagusia bukatua(orubeak),nahiz eta urbanizatze-obra osagarriak egiteko izan

•**Zuzkidura jarduketak:** Hiri lurzoru finkatugabean. Egin beharrekoak hirigintza eraikigarritasuna handitzeagatik. (Plan bereziak)

•**Jarduketa integratuak:** Hiri lurzoru finkatugabean eta lurzoru urbanizagarrietan

Urbanizazio maila gutxiegi dutenak urbanizatzeko jarduketa-programa baten arabera orube berri bat edo gehiago sortzeko. Egikaritze-unitateen oso baten edo batzuen bidez gauzatzen dira era publiko edo pribatuan.Tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko lursailen gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte. Baita ere, Babes ofizialeko gutxieneko estandarrak (hiri lurzoru finkatugabean %40 (%20 Babes Ofizialeko Orokorrak eta Bereziak)+%20 Babes OfizialekoTasatuak), eta lurzoru urbanizagarrian %75(%55 Babes Ofizialeko Orokorrak eta Bereziak+%20 Babes OfizialekoTasatuak),

- Egikaritze publiko araubidean:

  + **Lankidetza sistema (sistema de cooperación)** Jabeek nahitaez laga beharreko lurzorua jartzen dute (lagapenak (%15, zuzkidura eta zerbitzu publikoak antolatzeko lursailak eta urbanizatu beharko diren lurrak), eta administrazioak urbanizazio-obrak egikaritzen ditu jabe horien kontura.
  + **Nahitaezko desjabetzearen sistema (sistema de expropiación).** Egikaritze-unitate osoak aintzat hartuta aplikatuko da, eta unitate horietako ondasun eta eskubide guztiak hartuko ditu bere baitan. Horrez gainera, jarduketa isolatuetan sartutako orube edo partzeletan, edo sistema orokorrak edo haien elementuak egikaritzeko ere aplikatu ahal izango da.

- Egikaritze pribatuko araubidean:

  Administrazioari, lagapenak (%15), zuzkidura eta zerbitzu publikoak antolatzeko lursailak eta lur urbanizatu bukatuak eman behar zaizkio.

  + **Eragile urbanizatzailearen sistema (sistema de agente urbanizador).** Esleitze lehiaketa publikoa egin ondoren.

  + **Hitzarmen sistema (sistema de concertación)** *. Erabil daiteke Urbanizatzeko jarduketa- programa behin betiko onarpenaren ondoren, udalari gutxienez egikaritze-unitatearen %50ko lurjabe jabetzak eskatzen duenean. Hitzarmen batzarra osatu ondoren hartu beharreko konpromisoak: birpartzelazioa (onurak eta kargak ekitatez banatzeko), doain egin beharreko lagapenak eta urbanizatze obrak eta kargak (ezabatu beharreko eskubideen kalte-ordainak barne).

•**Sistema orokoren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak**

Aldea adibidez: -Hiri Lurzoru finkatuetan: Egitasmoak- Hirigintzako lizentzia - Urbanizatze-obra osagarriak (badaude) …….. ERAIKI

-Lurzoru urbanizagarrietan: Plan orokorra-Plan partziala-Urbanizatzeko jarduketa programa- Hitzarmena –Hitzarmen batzarraren osatzea - Birpartzelazioa- Urbanizatze egitasmoa eta obrak- Lagapen guztiak – Egitasmoak- Hirigintzako lizentzia.... ERAIKI